مشروع قانون تعديل أحكام العلاقات الإيجارية الخاصة (القديم)

القانون رقم   لسنة

بإصدار تعديل لبعض أحكام تنظيم قواعد العلاقات الإيجارية الخاصة

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس النواب، القانون الآتي نصه، وقد أصدرناه:

المادة الأولي: تسري أحكام هذا القانون على العلاقات الإيجارية الخاضعة لأحكام القانون رقم٤٩ لسنة ١٩٧٧ المُعدل بالقانون رقم١٣٦ لسنة ١٩٨١، وتعديلاتهم

المادة الثانية: يُلغى كل نص يُخالف أحكام هذا القانون بكل من القانون رقم٤٩ لسنة ١٩٧٧، والقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، والقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦، والقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧، والقانون رقم ٤ لسنة ٢٠٠١، والقانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاته، وغير ذلك من ثمة نصوص ترد في أي قانون آخر

المادة الثالثة: يصدر رئيس الوزراء اللائحة التنفيذية لهذا القانون والقانون المرافق خلال ستة أشهر من تاريخ النشر في الجريدة الرسمية

قانون تعديل أحكام العلاقات الإيجارية الخاصة

مادة ١-اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون، ومع عدم الإخلال بالأجرة القانونية إذا كانت أكبر، يكون الحد الأدنى للقيمة الإيجارية الشهرية ٢٠٠جنية للعين المؤجرة لغرض السكن، و٣٠٠ جنية للعين المؤجرة لغير غرض السكن، أو ما يوازي مُتوسط إجمالي ما دفعه المؤجر للمرافق (كهرباء، مياه، غاز) بالعام السابق لنفاذ القانون، أو٧٥% من قيمة الأجرة القانونية المتخذة أساساً لحساب الضريبة العقارية لوحدة المثل في العام السابق لنفاذ هذا القانون، أيهما أكبر.

مادة ٢-يتم تقرير نسبة زيادة سنوية دورية على قيمة الأجرة المُقررة بهذا القانون بمقدار ١٠% سنوياً.

المادة ٣-يُضاف إلى المادة ١٨ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الفقرات الأتية:

لا يجوز أن للمؤجر إخلاء المكان المؤجر ولو انتهت المُدة المُتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الأتية:

(أ) (ب) (ج) (د)

(هـ) الغلق لمُدة ثلاث سنوات لغير غرض الإقامة المُستقرة خارج البلاد

(و) مرور ثلاث سنوات على استخراج المُستأجر لترخيص بناء باسمه، أو زوجته، أو أحد أولاده القُصر، أو حصول أيهم على وحده من برامج الإسكان المُقررة بالدولة

(ز) مرور خمسين سنة على بدأ العلاقة الإيجارية الأصلية للعين المورثة للمُستأجر

مادة ٤–يُلغى إعفاء الوحدات الخاضعة لهذا القانون من الضرائب العقارية على أن يُكلف بها المُستأجر، وتؤول حصيلتها إلى صندوق يختص بدعم المُستأجرين غير القادرين، أو الراغبين في إنهاء العلاقة الإيجارية على أن يتحملها المالك وتؤول للصندوق لمُدة ٥ سنوات بعد انتهاء العلاقة الإيجارية، وتلتزم الدولة بدعم الصندوق وبتقرير مزايا وأولوية عند تخصيص وحدات مشروعاتها لمُستأجري قوانين الإيجار الخاصة على أن تنتهي العلاقة الإيجارية بعد مرور عام من حصول المُستأجر للمزايا التي تُقررها الدولة.

مادة ٥–تختص بتحديد الأجرة المُقررة بهذا القانون حال عدم اتفاق الطرفين، لجان الحصر والتقدير المُشكلة وفقاً لقانون الضرائب العقارية، ويجوز الطعن على تقديراتها خلال ثلاثين يوما من تاريخ الإخطار بصدور قرار التقدير أمام لجان الطعن المُقررة بذات القانون التي تكون قراراتها نافذة رغم الطعن عليها، وتُعتبر نهائية إذا لم يتم الطعن عليها.

مادة ٦–يكون الطعن على قرارات لجان الطعن خلال ثلاثين يوماً من تاريخ الإخطار بصدور قرار اللجنة أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العين المؤجرة التي لا يجوز الطعن في الحكم الصادر منها إلا لخطأ في تطبيق القانون أمام محكمة الاستئناف خلال ثلاثين يوماً وفقاً للإجراءات المُعتادة لرفع الدعاوي، ويكون حُكم محكمة الاستئناف غير قابل للطعن بأي وجه من أوجه الطعن.

المذكرة الإيضاحية

لمشروع تعديل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وتعديلاته

أولاً: الإطار الدستوري

الأصل هو أن تنظيم العلاقة الإيجارية تحكمه أحكام القانون المدني رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨، ولكن مع إقرار دستور ١٩٥٦ نصت به المادة رقم ٧ بأنه " يُنظم الاقتصاد القومي بخطط مرسومة تُراعي العدالة الاجتماعية..." وقد أقرت هذه المادة مرة أُخرى برقم ٣ في دستور عام ١٩٥٨، وكان ذلك هو أساس تدخل الدولة في توزيع السلع والخدمات، ومنها إصدار القوانين أرقام ١٦٨ لسنة ١٩٦١، و١٦٩ لسنة ١٩٦١، و٤٦ لسنة ١٩٦٢، و٥٢ لسنة ١٩٦٩ والتي من خلالها تقررت أحكام تُقيد تنظيم العلاقة الإيجارية وفقاً لأحكام القانون المدني مثل تقرير تخفيض للأجرة، وإنشاء لجان لتحديها، وإلزام المُلاك بتأجير الوحدات الشاغرة.

ومع إصدار دستور ١٩٧١ تم التحول لنظام مُختلط بين الاشتراكية والرأسمالية وقد تقرر ذلك بالمادة (١) التي نصت على أنه "جمهورية مصر العربية دولة نظامها اشتراكي ديموقراطي" وتطبيقاً لذلك كان الاتجاه لتراجع نسبي عن تدخل الدولة بإصدار القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والذي تعدل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من خلال إدخال عدد من التعديلات لتخفيف القواعد الخاصة للعلاقة الإيجارية بما يتوافق مع ذلك، ومع المادة الثانية من الدستور التي نصت على أن "مبادئ الشريعة

الإسلامية المصدر الأساسي للتشريع" وهي التي لا تعرف فكرة تأبيد العلاقة الإيجارية أو التدخل بفرض تأجير أو فرض قيمة الأجرة. وكان لعدم كفاية التعديلات التشريعية بالقانونين السالفين صدور العديد من أحكام عدم الدستورية لبعض نصوصهم.

وفي عام ٢٠٠٧ تعدل دستور ١٩٧١ بإلغاء كل ما يخص الاشتراكية والسلوك الاشتراكي وقد أكدت ذلك المادة رقم ٤ التي نصت على أنه " يقوم الاقتصاد الوطني على حرية النشاط الاقتصادي....." وقد استقر ذلك التوجه وتأكد في الدستور الحالي لعام ٢٠١٤، وقد أكدت كافة مُمارسات الدولة المصرية اتجاهها نحو الاقتصاد الحُر في كافة القطاعات ورغم ذلك فهي لم تتدخل بآليات الاشتراكية لتحقيق توازن دوري للعلاقة الإيجارية، ولم ترفع حمايتها لها وتتركها لآليات السوق وفقاً للنظام الاقتصادي المُطبق في الدولة حالياً، الأمر الذي يُحتم على المُشرع التدخل لتصحيح ذلك التشوه.

ثانياً: أهمية التعديل

١-تقرير توازن للعلاقة الإيجارية مع ما يتوافق مع الواقع الحديث دون مُحاباة لفئة من أبناء الوطن على حساب فئة أُخرى تطبيقاً لمبدأ المُساواة في الحقوق والواجبات

٢-إعادة التوازن لإيرادات الأوقاف التي أوقف أصحابها إيراها لله وليس للمُستأجرين

٣-إلغاء الأجرة البخسة التي تُنذر بإبطال العلاقة الإيجارية برمتها والقضاء بعدم دستوريتها سيما وأن الأجرة البخسة تُبطل إيجاب المؤجر ابتداءً لكونه لم يكن مُدرك عند إبرامه لعقد الإيجار أن ينتهي بأجره بخسه، باعتبار أن عقيدته عند التعاقد تدور بين تدخل الدولة دوريا لتحقيق توازن القيمة الإيجارية، أو تركها ذلك للسوق الحر وهو ما لم يحدث، وانتهى الأمر لأجره بخسه.

٤-تقرير إعفاء من الضرائب العقارية لعقارات إيجار القواعد الخاصة تتعارض مع مبدأ المُساواة في تحمل التكاليف بأن يستفيد مواطن من عقار بإيجار بخس معفي من الضريبة العقارية، بينما مواطن آخر يؤجر بنظام الإيجار الحر بأجرة حقيقية في عقار مُحمل بالضريبة العقارية التي تُحمل على الأجرة.

ثانياً: فلسفة التعديل

تقوم فلسفة التعديل المُقترح على:

١-التصدي لتحقيق توازن في العلاقة الإيجارية دون الإضرار بأي من طرفي العلاقة بصورة تفتح الباب لمزيد من حالات تحرير للعلاقة الإيجارية، دون الإضرار بالمُستأجرين محدودي الدخل

٢-يتم تحقيق توازن العلاقة بآليات ناعمه لا تخلق صدام وإنما تخلق إعادة هيكلة تتوائم مع عمليات إعادة الهيكلة الشاملة للدولة المصرية

٣-يستهدف القانون زيادة الأجرة من خلال معايير مُتعددة يتم اختيار أكبرها مما يفتح الباب لتعامل أكثر عدالة مع كل شريحة من المُستأجرين

٤-يستهدف القانون تقرير زيادة دورية للأجرة تتناسب مع مُعدلات التضحم السنوي وتَشجع المُستأجرين على الاستفادة من المزايا التي تتقرر لإنهاء العلاقة الإيجارية

٥-إضافة حالات جديدة لإنهاء العلاقة الإيجارية دون الإضرار بحق المُستأجر في السكن تفتح الباب للتخفيف من حجم الوحدات الخاضعة للقواعد الخاصة، وتزيد من حجم مُخصصات صندوق دعم المُستأجرين

٦-تقرير الاختصاص بتقدير الأجرة عند الاختلاف للجان الضرائب العقارية يجعلها أكثر عدلة لما تمتلكه تلك اللجان من خبرة ودراية

وتتمثل أهم أحكام المشروع فيما يلي

مادة ١-يحافظ هذا المشروع على ما تقرر من أجرة قانونية سابقة تزيد في بعض الحالات عما يُقرر، ويتبنى تحديد الأجرة من ثلاثة معايير تكون الأجرة القانونية هي أكبر أجرة تنتج عن تطبيقهم:

المعيار الأول: هو معيار الحد الأدنى للأجرة الذي يُراعي محدودي الدخل أن تحدد الأجرة القانونية بقيمة ٢٠٠ جنية شهرياً للعين المؤجرة لغرض السكن، وهو ما يقل عن ٢٠% من الحد الأدنى للأجور وقدره ١٢٠٠ جنيها لعام ٢٠٢٠، وتزيد بنسبة ٥٠% لتصل إلى ٣٠٠ جنيه كحد أدنى للأجرة الشهرية للعين المؤجرة لغير غرض السكن وهي نفس نسبة الزيادة التي قررها القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لهذه الحالات

المعيار الثاني: وهو خاص بالفئات القادرة، وفيه تتحدد الأجرة القانونية الشهرية بما يوازي مُتوسط إجمالي ما دفعه المؤجر من رسوم للمرافق (كهرباء، مياه، غاز) في العام السابق لنفاذ هذا القانون، حيث يدخل القادرين في شرائح مرتفعة لأسعار المرافق تتناسب مع قُدرتهم المالية، كما أن قيمة ما يتم سداده من رسوم مرافق للعين المؤجرة لغير غرض السكن تكون بأسعار أكثر من تلك المؤجرة لغرض السكن وتتناسب مع ما تُدره من ربح، وترتفع الأجرة وفقاً لهذا المعيار عن الحد الأدنى المُقرر بالمعيار الأول مع ارتفاع قيمة استهلاك المُستأجر للمرافق كمؤشر لارتفاع مُستوى دخله ومعيشته.

المعيار الثالث: هو معيار موضوعي يُحدد الأجرة القانونية بالأجرة المتخذة أساساً لحساب الضريبة العقارية لذات الوحدة قبل إعفائها لخضوعها للقواعد الخاصة للعلاقة الإيجارية، وهذا المعيار يُراعي طبيعة الوحدة وطبيعة المُستأجر في ذات الوقت.

مادة ٢–وتُقرر هذه المادة زيادة سنوية دورية على قيمة الأجرة المُقررة بهذا القانون بمقدار ١٠% سنوياً بما يكفل توازن الأجرة على المدى الطويل، ودافع للمُستأجرين لترك الوحدات المُغلقة، أو الترك للاستفادة من ثمة مزايا تُقدم لهم عند الترك وفقاً لهذا القانون.

المادة٣–وتُضيف هذه المادة أسباب جديدة لما قررته المادة ١٨ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من أسباب تُجيز إخلاء العين المؤجرة، حيث أجازت الإغلاق في حالة:

–الغلق لمُدة ثلاث سنوات لغير غرض الإقامة المُستقرة خارج البلاد، حيث أن الغلق لمُدة ثلاثة سنوات مع الإقامة بالبلاد تعني عدم الحاجة للعين

–مرور ثلاث سنوات على استخراج المُستأجر لترخيص بناء باسمه، أو زوجته، أو أحد أولاده القُصر، أو حصول أيهم على وحده من برامج الإسكان المُقررة بالدولة، مما يُشير إلى وجود عين بديلة لسكن الأسرة، ويسري ذلك على العين المؤجرة لغير غرض السكن إذا تضمن العقار الذي استخرج المُستأجر رخصه لبنائه عين تصلح بديلاً عن العين المؤجرة لغير غرض السكن

–مرور خمسين سنة على بدأ العلاقة الإيجارية الأصلية للعين المورثة للمُستأجر، والحالة هنا خاصة بورثة المُستأجر بتقييد مُدة توريثهم للإيجار بحد أقصى مُحدد من السنوات يقوموا خلالها بتوفيق أوضاعهم.

مادة ٤–يُلغى إعفاء الوحدات الخاضعة لهذا القانون من الضرائب العقارية على أن يتحملها المُستأجر وفقاً لقيمة السوقية للمثل على أن تؤول حصيلتها إلى صندوق يختص بدعم المُستأجرين غير القادرين، والراغبين في إنهاء العلاقة الإيجارية على أن يتحملها المالك وتؤول للصندوق لمُدة ٥ سنوات بعد انتهاء العلاقة الإيجارية، وتلتزم الدولة بتقرير مزايا وأولوية عند تخصيص وحدات مشروعاتها لمُستأجري قوانين الإيجار الخاصة على أن تنتهي علاقة الإيجار الخاصة بعد مرور عام من حصول المُستأجر للمزايا التي تُقررها الدولة.

مادة ٥–وتُقرر هذه المادة الاختصاص بالفصل في مُنازعات تحديد الأجرة المُقررة بهذا القانون اللجان المُشكلة للفصل في مُنازعات الضرائب العقارية باعتبار هذه اللجان الأكثر قُدرة على التعامل مع هذا الملف، ويحق لها في سبيل ذلك الاستعانة ببيانات مصلحة الضرائب العقارية، وما يُقدمه لها الخصوم من مُستندات، حيث تقرر الاختصاص إلى لجان الحصر والتقدير المُشكلة وفقاً لقانون الضرائب العقارية، ويجوز الطعن على تقديراتها خلال ثلاثين يوما من تاريخ الإخطار بصدور قرار التقدير أمام لجان الطعن المُقررة بذات القانون التي تكون قراراتها نافذة رغم الطعن عليها، وتُعتبر نهائية إذا لم يتم الطعن عليها.

مادة ٦–نظمت إجراءات الطعن على قرارات تحديد الأجرة من لجان الطعن بأن تكون خلال ثلاثين يوماً من تاريخ الإخطار بصدور قرار اللجنة أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العين المؤجرة التي لا يجوز الطعن في الحكم الصادر منها إلا لخطأ في تطبيق القانون أمام محكمة الاستئناف خلال ثلاثين يوماً وفقاً للإجراءات المُعتادة لرفع الدعاوي، ويكون حُكم محكمة الاستئناف غير قابل للطعن بأي وجه من أوجه الطعن.